

# Revision Sjælland



## Revision Sjælland

Registreret Revisionsaktieselskab  
Jyllingevej 59, 1. sal  
DK-2720 Vanløse  
Telefon 36 88 50 50  
E-mail: rs@revision-sjaelland.dk  
www.revision-sjaelland.dk  
CVR: 28 30 97 91

## Partnere

Ulrik Danmark  
Henrik Danmark  
Thomas Jørgensen

*Badens Ejendomsselskab ApS  
Langagervej 7, D,  
2500 Valby*

*CVR-nr: 42 07 41 36*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2. februar 2024

---

Dirigent  
Alexander Baden

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter.....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Badens Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 2. februar 2024

### **Direktion**

Alexander Baden

Oliver Baden

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Badens Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Badens Ejendomsselskab ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vanløse, den 2. februar 2024

**Revision Sjælland**  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 28309791

Ulrik Danmark  
Registreret revisor  
mne21791

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Badens Ejendomsselskab ApS  
Langagervej 7, D,  
2500 Valby

CVR-nr.: 42 07 41 36  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Alexander Baden  
Oliver Baden

**Revisor** Revision Sjælland  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Jyllingevej 59, 1. sal  
2720 Vanløse

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af at, eje og drive fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Badens Ejendomsselskab ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2023 ændret regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme. Selskabet har førhen indregnet grunde og bygninger til kostpris. Fra 1. januar 2023 og med bagudrettet effekt, er selskabets ejendomme klassificeret under investeringsejendomme, og indregningen sker til dagsværdi.

Ovenstående ændring har medført følgende ændringer til sammenligningstallene:

Resultat før skat er ændret fra 349 TDKK til -702 TDKK.

Skat af årets resultat er ændret fra -77 TDKK til 154 TDKK

Årets resultat er ændret fra 272 TDKK til -548 TDKK.

Grunde og bygninger er ændret fra 8.819 TDKK til 13.269 TDKK (klassifikationen er ligeledes ændret til investeringsejendomme)

Omsætningsaktiver er ændret fra 367 TDKK til 340 TDKK

Egenkapitalen er ændret fra 318 TDKK til 3.790 TDKK

Hensættelse til udskudt skat er ændret fra 0 til 952 TDKK.

Ændringen har ingen påvirkning på selskabets skattepligtige indkomst.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, samt andre eksterne omkostninger

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende mellemværender med tilknyttede virksomheder samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele intægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Låneomkostninger

Låneomkostninger måles til anskaffelsespris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

### Egenkapital

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>653.746</b>	<b>577.802</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>653.746</b>	<b>577.802</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-629.010	-1.130.014
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>24.736</b>	<b>-552.212</b>
Andre finansielle indtægter .....	102	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-51.123	-36.469
Andre finansielle omkostninger.....	-359.810	-113.464
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-386.095</b>	<b>-702.145</b>
Skat af årets resultat.....	84.941	154.472
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-301.154</b>	<b>-547.673</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	200.000
Overført resultat.....	-301.154	-747.673
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-301.154</b>	<b>-547.673</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## AKTIVER

	2023	2022
1 Investeringsejendomme .....	12.640.387	13.269.397
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>12.640.387</b>	<b>13.269.397</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>12.640.387</b>	<b>13.269.397</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	5.317	18.352
Andre tilgodehavender .....	2.519	729
Periodeafgrænsningsposter .....	0	603
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>7.836</b>	<b>19.684</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>465.499</b>	<b>320.532</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>473.335</b>	<b>340.216</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>13.113.722</b>	<b>13.609.613</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	3.248.406	3.549.560
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	200.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3.288.406</b>	<b>3.789.560</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	817.356	951.922
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>817.356</b>	<b>951.922</b>
Prioritetsgæld.....	6.370.138	6.401.529
Kreditinstitutter.....	717.623	669.522
Deposita.....	259.442	211.025
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.351.541	0
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>8.698.744</b>	<b>7.282.076</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	130.000	295.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	37.582	38.820
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	20.068	1.120.489
Selskabsskat.....	49.625	90.400
Anden gæld.....	0	2.356
Periodeafgrænsningsposter.....	32.951	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	38.990	38.990
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>309.216</b>	<b>1.586.055</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>9.007.960</b>	<b>8.868.131</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>13.113.722</b>	<b>13.609.613</b>
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Investeringsejendomme
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	8.976.400
Kostpris 31. december 2023	8.976.400
Opskrivninger, primo .....	4.292.997
Årets nedskrivninger .....	-629.010
Opskrivninger 31. december 2023	3.663.987
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>12.640.387</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) for erhvervsjendomme er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,46 %

#### Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedgående retning:

Adresse	Værdi af ejendomsportefølje	Afkast%	Ændret afkastkrav +/- 0,25%
Langagervej 7A-F	12.640.387	4,46%	+750.000 / - 670.000

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	6.641.529	6.500.138	130.000	5.820.000
Kreditinstitutter.....	724.522	717.623	0	0
Deposita.....	211.025	259.442	0	259.442
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	1.351.541	0	1.351.541
	<u>7.577.076</u>	<u>8.828.744</u>	<u>130.000</u>	<u>7.430.983</u>

**3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringsejendomme ultimo.....	12.640.387	13.269.397
	<u>12.640.387</u>	<u>13.269.397</u>

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen

Dagsværdiregulering investeringsejendomme.....	629.010	1.130.014
	<u>629.010</u>	<u>1.130.014</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med kreditinstitut for følgende selskaber:

CVR-nr.: 38647156 Badens Holding ApS

CVR-nr.: 39706474 Gulvmontørerne ApS

Eventualforpligtelser til tilknyttede selskaber

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for alt mellemværende mellem Sparekassen Sjælland-Fyn og følgende tilknyttede selskaber:

CVR-nr.: 38647156 Badens Holding ApS

CVR-nr.: 39706474 Gulvmontørerne ApS

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabet, Badens Holding ApS, hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

NOTER

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til DLR KREDIT A/S, t.kr. 6.532, er der givet pant i ejendommen Langagervej 7A, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 12.640.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Alexander Baden

Direktør

Serienummer: 15eae1da-64f1-466f-b86d-2cfed36887c9

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-02-02 10:07:10 UTC



## Oliver Baden

Direktør

Serienummer: 3396d2af-86c1-42a5-b22a-b756cbe67e16

IP: 193.88.xxx.xxx

2024-02-02 13:09:52 UTC



## Ulrik Danmark

REVISION SJÆLLAND, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:  
28309791

Registreret revisor

På vegne af: Revision Sjælland Registreret Revisions...

Serienummer: 2ae4c15f-15ee-47be-9b6d-e114f2e6f707

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-02-02 13:33:59 UTC



## Alexander Baden

Dirigent

Serienummer: 15eae1da-64f1-466f-b86d-2cfed36887c9

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-02-02 13:36:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: 57YEI-F4EWY-3560J-2ET47-Y34C2-VE0YN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**